



Estado de Pernambuco

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Palácio Municipal Dr. Joaquim Antônio Albuquerque da Silva



TERMO DE REFERÊNCIA

1 – OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem como objetivo a: Locação de um imóvel situado no Sítio Igrejinha, Tacaimbó - PE, para a instalação do Espaço para prática de esportes dos alunos da rede municipal do Município de Tacaimbó – PE.

2 – JUSTIFICATIVA

A locação do imóvel situado no Sítio Igrejinha, Tacaimbó - PE, é uma iniciativa estratégica voltada para o incentivo à prática de esportes entre os alunos da rede pública de ensino do Município de Tacaimbó – PE. Reconhecendo a importância dos esportes como ferramenta para o desenvolvimento físico, social e emocional, a criação de um espaço dedicado a atividades recreativas e esportivas visa atender às necessidades educacionais e promover a formação integral dos estudantes.

A prática de esportes nas escolas públicas é essencial para estimular hábitos saudáveis, fortalecer valores como disciplina, cooperação e respeito, além de contribuir para o combate ao sedentarismo e para a melhoria da qualidade de vida dos jovens. O espaço a ser instalado no referido imóvel, campo de futebol, será fundamental para garantir um ambiente adequado e seguro para essas atividades, permitindo o desenvolvimento de habilidades motoras, cognitivas e sociais.

A escolha do imóvel se baseia em sua localização privilegiada no centro da cidade, facilitando o acesso de alunos e comunidade, bem como em suas características estruturais, que são propícias para a realização das propostas recreativas e esportivas. A instalação do campo de futebol reforça o compromisso da administração pública com a valorização da educação e com o bem-estar das crianças e adolescentes, consolidando os esportes como parte integral do processo educativo.

3 – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. A presente inexigibilidade de licitação fundamenta-se no Art. 74, inciso V, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/21, *in verbis*:

Art. 74. É dispensável a licitação:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha;

4 – RAZÃO DA ESCOLHA

A escolha do imóvel situado no Sítio Igrejinha, Tacaimbó - PE, para a instalação do Espaço de Esportes no Distrito Igrejinha foi baseada em fatores estratégicos e funcionais que garantem a melhor utilização para os fins propostos. Sua localização central é um dos principais critérios, pois facilita o acesso de alunos, professores e da comunidade em geral, promovendo maior integração e utilização do espaço.

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Endereço: R. Sebastião Clemente, nº 83 - Centro, Tacaimbó - PE, 55140-000.

Telefone: (81) 3755-1257



Estado de Pernambuco

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Palácio Municipal Dr. Joaquim Antônio Albuquerque da Silva



Além disso, as características físicas do imóvel foram cuidadosamente avaliadas para atender às necessidades de um ambiente voltado à prática de esportes e atividades recreativas. O imóvel apresenta estrutura ampla e segura, ideal para acolher os alunos da rede pública municipal em suas atividades, contribuindo para o desenvolvimento saudável e inclusivo.

Dessa forma, a seleção do referido imóvel reflete o compromisso da administração pública em oferecer condições apropriadas para o desenvolvimento educacional e social das crianças e adolescentes do município, valorizando a educação e os esportes como pilares fundamentais para a formação cidadã.

O valor do aluguel do imóvel é competitivo em comparação com outras opções no mercado local, essa relação custo-benefício favorece a viabilidade financeira da operação. Apresenta-se que o valor corresponde a locação de 03 (três) dias da semana, a serem definidos pelo município, para a prática de esportes pelas crianças e adolescentes do município.

A presente inexigibilidade se justifica pela impossibilidade de locação de outro imóvel similar na localidade, com as dimensões necessárias para a prestação das atividades precípua da administração, nas condições almejadas, demonstrando assim sua singularidade, estando de acordo com a previsão do Art. 74, inciso V, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/21.

Importante destacar que não existe, no patrimônio do município, nenhum imóvel que atenda às demandas das acomodações do espaço de recreação. Após avaliação das instalações existentes, constatou-se que nenhuma delas possui as condições necessárias, seja em termos de espaço, localização ou infraestrutura, para abrigar as atividades do Programa de forma eficiente.

Portanto, a locação do imóvel se torna uma solução necessária para suprir essa carência, garantindo a continuidade e a eficácia dos serviços prestados à população.

Além disso, o processo de escolha do imóvel foi realizado de forma transparente e com a devida formalidade, respeitando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

5 – JUSTIFICATIVA DE PREÇO

5.1. O valor será condicionado a avaliação realizada por profissional devidamente habilitado do município, onde será acostado o laudo, conforme exigências do Art. 74, inciso V, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/21.

5.2. O imóvel é amplo e tem excelente localização, situado em Distrito Igrejinha, além de que os custos operacionais do imóvel, como taxas de IPTU e manutenção, são acessíveis, permitindo que a secretaria opere de forma eficiente e dentro dos parâmetros.

5.3. O preço de aluguel compatível com os parâmetros de mercado, conforme proposta de preço apresentada pelo Locador.

6 – DO PRAZO

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Endereço: R. Sebastião Clemente, nº 83 - Centro, Tacaimbó - PE, 55140-000.

Telefone: (81) 3755-1257



Estado de Pernambuco

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Palácio Municipal Dr. Joaquim Antônio Albuquerque da Silveira



6.1. O prazo de vigência da contratação será de 12 (doze) meses, considerada a data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogada, nas hipóteses e nos termos dos Arts. 105 a 114 da Lei Federal nº 14.133/21.

7 – FORMA DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento será realizado em 12 (doze) parcelas mensais de **R\$ 1.000,00 (Um mil reais)**

7.2. As obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas, contas de consumo de energia água e esgoto, serão custeados pelo LOCATÁRIO.

7.3. O pagamento somente será efetuado após a atestação, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pela LOCADORA está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.

8 – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. O LOCADOR é obrigado a:

8.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

8.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

8.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

8.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

8.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.1.6. Realizar, junto com o LOCATÁRIO, a vistoria do imóvel, que deve ser subscrito pelas partes, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado, fazendo constar no Termo de Vistoria, parte integrante deste contrato, os eventuais defeitos existentes;

8.1.7. Responder pelos danos ao patrimônio do LOCATÁRIO decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica etc.;

8.1.8. Responder pelos débitos de qualquer natureza anteriores à locação;

8.1.9. Responder pelas contribuições de melhoria incidentes sobre o imóvel, ante o disposto no Art. 8º, § 3º, do Decreto-Lei nº 195/67;

8.1.10. Fornecer ao LOCATÁRIO, sempre que solicitado, recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

8.1.11. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

8.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas existentes (ar-condicionado, combate a incêndio, hidráulico, elétrica e outros porventura existentes);

8.1.13. Manter, durante a vigência do contrato, todas as documentações fiscais, exigíveis para a habilitação (CND junto à Receita Federal, CRF Caixa Econômica e CND fisco estadual e municipal);

8.1.14. Notificar o LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do contrato, quando não houver interesse em prorrogar a locação. Caso contrário, o contrato poderá ser prorrogado ao tempo máximo de 10 anos, desde que o locador, à época dos aditivos esteja em dia com suas obrigações fiscais e as demais condições do contrato, nos termos do Art. 62 da Lei Federal nº 14.133/2021.

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Endereço: R. Sebastião Clemente, nº 83 - Centro, Tacaimbó - PE, 55140-000.

Telefone: (81) 3755-1257



Estado de Pernambuco

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Palácio Municipal Dr. Joaquim Antônio Albuquerque da Silveira



- 8.1.15. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas, a exemplo de IPTU;
- 8.1.16. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros se for o caso;
- 8.1.17. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

9 – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1. O LOCATÁRIO é obrigado a:

- 9.1.1. Pagar pontualmente o aluguel, na forma acordada e constante na proposta de preços;
- 9.1.2. Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada neste instrumento;
- 9.1.3. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 9.1.4. Realizar, junto com o LOCADOR, a vistoria do imóvel por ocasião do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do seu estado;
- 9.1.5. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 9.1.6. Comunicar ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbabções de terceiros;
- 9.1.7. Pagar as despesas de consumo de energia elétrica e de água e esgoto;
- 9.1.8. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;
- 9.1.9. Responder pelas obrigações tributárias incidentes sobre o imóvel, como impostos e taxas;
- 9.1.10. Averbar o termo de contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação no Diário Oficial do Município.

10 – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. O crédito pelo qual correrá as despesas da contratação está previsto no orçamento vigente do Município de Tacaimbó para o exercício de 2025, conforme segue:

Recursos não Vinculados de Impostos:

51000– SECRETARIA DE EDUCAÇÃO E CULTURA

1236112012.075– MANUTENÇÃO DAS AÇÕES VINCULADAS AO PROGRAMA DE GESTÃO DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

ELEMENTO DE DESPESA: 3.3.90.36.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA FÍSICA.

11 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

11.1. Com o intuito de verificar a regularidade documental do locador, devem ser juntados:

11.1.1. Cédula de identidade ou documento equivalente e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF), conforme previsto no art. 68, I, da Lei nº 14.133/2021, além de comprovante de residência;

11.1.2. Cópia da certidão de registro do imóvel ou, na real impossibilidade de juntada da certidão de registro do imóvel, cópias de outros documentos comprobatórios da propriedade ou da posse do imóvel, a serem avaliados no caso concreto (Art. 2º, II, a, Portaria SAD nº 1134/2022).

11.2. Antes da assinatura do contrato de locação será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações da parte contratante.

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Endereço: R. Sebastião Clemente, nº 83 - Centro, Tacaimbó - PE, 55140-000.

Telefone: (81) 3755-1257



Estado de Pernambuco

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Palácio Municipal Dr. Joaquim Antônio Albuquerque da Silva



11.3. O imóvel da LOCADORA será selecionado devido às características das instalações e por sua localização, na forma do Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21, condicionada a locação ao preenchimento de todos os requisitos constantes no § 5º do mesmo dispositivo legal.

11.5. O imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação.

11.6. As instalações hidrossanitárias devem estar de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas.

12 – DAS BENFEITORIAS

12.1. As benfeitorias necessárias realizadas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o Art. 35 da Lei nº 8.245/91, facultado o desconto mensal no aluguel ou retenção.

12.2. As benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

13 – RESCISÃO

13.1. A LOCATÁRIA poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.2. A Lei Federal nº 14.133/2021 dedica o Capítulo VIII às hipóteses de rescisão contratual, por fatos posteriores ou supervenientes a sua celebração.

13.3. Pela Lei Federal nº 14.133/21, de acordo com Art. 138, poderão ser extintos unilateralmente pela Administração; consensualmente, por acordo entre as partes; ou por decisão arbitral judicial.

13.4. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.5. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento ou qualquer outro mecanismo hábil.

13.6. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

14 – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

14.1. Serão designados pelo Locatário representantes com atribuições de Gestor e Fiscal do contrato, nos termos do Art. 117, da Lei Federal nº 14.133/21, especialmente para acompanhar e fiscalizar a sua execução, respectivamente.

14.2. O Gestor do contrato a ser designado, deverá ser um servidor público municipal do quadro efetivo ou comissionado, na ausência de sua nomeação, o titular da Secretaria ou órgão equivalente ou da entidade descentralizada será considerado, automaticamente, o Gestor dos Contratos.

14.3. O Fiscal do contrato a ser designado, deverá ser um servidor público municipal do quadro efetivo ou na ausência deste, um servidor comissionado. A escolha do fiscal deste contrato se dará mediante observância a sua capacitação técnica em relação ao objeto do contrato e,

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Endereço: R. Sebastião Clemente, nº 83 - Centro, Tacaimbó - PE, 55140-000.

Telefone: (81) 3755-1257



Estado de Pernambuco

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Palácio Municipal Dr. Joaquim Antônio Albuquerque da Silva



preferencialmente, dentre servidores públicos que participaram da elaboração do Referencial que norteou esta contratação.

Tacaimbó - PE, 25 de agosto de 2025.

Sônia Maria Santos Pereira
SONIA MARIA SANTOS PEREIRA
Secretária de Educação e Cultura



PREFEITURA DE
Tacaimbó
Trabalhando por você!

PREFEITURA DE TACAIMBÓ

Endereço: R. Sebastião Clemente, nº 83 - Centro, Tacaimbó - PE, 55140-000.

Telefone: (81) 3755-1257